

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 245.217 du 22 juillet 2019

A. 216.658/XIII-7399

En cause :

1. **AUSPERT** Gaëtan,
2. **VERHERTBRUGGEN** Cécile,
3. **FISSETTE** Thibaud,
4. **BALDAN** Frédéric,
5. **DAEM** Sabine,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe BOUILLARD et
Julien BOUILLARD, avocats,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la société privée à responsabilité limitée
Concrete Construction & Investments**,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 7 août 2015, Gaëtan AUSPERT, Cécile VERHERTBRUGGEN, Thibaud FISSETTE, Frédéric BALDAN et Sabine DAEM demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de la Région wallonne, ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 11 juin 2015, qui délivre à la S.P.R.L. Concrète Construction & Investissements (C.C.I.) un permis unique visant à la rénovation et l'exploitation d'un immeuble à appartements avec commerces, bureaux et parkings dans un établissement situé rue de la Résistance, n^{os} 11-13 à Huy.

II. Procédure

Par la même requête, les requérants ont demandé la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Par une requête introduite le 1^{er} septembre 2015, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) Concrete Construction & Investments a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 233.403 du 5 janvier 2016 a accueilli la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. Concrete Construction & Investments, a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 3 février 2016 par toutes les parties requérantes à l'exception de Frédéric BALDAN.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les première, deuxième, troisième et cinquième parties requérantes ainsi que la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 mai 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 juin 2019 à 10 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel QUINTIN, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La ville de Huy a vendu le 30 août 2012 à la S.P.R.L. C.C.I. un ensemble immobilier dénommé le "Quadrilatère", situé rue de la Résistance 13-15 à Huy, cadastré section B, n^{os} 183n et 183r. L'ensemble est implanté au centre de la ville à proximité immédiate de l'administration communale, de l'hôtel de police, d'un établissement pénitentiaire et de plusieurs écoles. Presque totalement à l'abandon depuis une trentaine d'années, il abritait autrefois les bâtiments de l'athénée de la ville.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté royal du 20 novembre 1981.

Il est compris dans le périmètre d'une opération de revitalisation urbaine approuvé par un arrêté du 24 avril 2014.

Les quatre premiers requérants habitent à proximité de cet ensemble. Le cinquième requérant, déclare résider rue du Marché 39, soit en dehors du quartier considéré.

2. Le 1^{er} octobre 2013, la S.P.R.L. C.C.I. introduit une première demande de permis unique en vue d'être autorisée à procéder à la rénovation et à l'exploitation de l'immeuble sis rue de la Résistance 11-13.

Le projet comprend une phase de démolitions partielles, notamment celle de l'aile donnant sur le parking du quadrilatère (formant dorénavant une couronne en U), suivie par des rénovations et par la construction d'un nouveau bâtiment isolé fermant partiellement l'espace intérieur de l'ensemble. Il prévoit la création de 83 logements, de 3 commerces et de bureaux ainsi que de deux parkings souterrains comptant 132 emplacements de parcage. Le projet est visé par les rubriques n^o 63.21.01.01.02 (classe 2 - parkings), n^o 52.10.01 (classe 3 - commerces) et éventuellement n^o 40.30.04.01 (classe 3 - chauffage).

3. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 12 au 26 novembre 2013, trois réclamations écrites sont déposées; l'une d'entre elles émane de Gaëtan AUSPERT et Sabine DAEM.

4. Le 2 décembre 2013, le collège communal de la ville de Huy émet un avis favorable et propose au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations demandées au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées.

5. Le 6 février 2014, les fonctionnaires technique et délégué notifient leur rapport de synthèse qui est défavorable.

6. Le 24 février 2014, le collège communal accorde, sous conditions, à la demanderesse le permis unique pour la rénovation et la réaffectation de l'immeuble à appartements avec commerces et parkings, sis rue de la Résistance 11-13 à Huy.

7. Des recours administratifs sont introduits devant le Gouvernement wallon à l'encontre de ce permis.

8. Le 10 juin 2014, les fonctionnaires technique et délégué notifient leur rapport de synthèse relatif aux recours; il est défavorable au projet.

9. Le 24 juin 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne déclare les recours recevables, confirme la décision du 24 février 2014 et accorde le permis unique sous la réserve du respect des conditions émises en première instance et celle du strict respect des articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

10. Le 1^{er} juillet 2014, Gaëtan AUSPERT, Sabine DAEM, Cécile VERHERTBRUGGEN et Thibaud FISETTE saisissent le Conseil d'État d'une requête unique tendant à l'annulation et à la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'arrêté ministériel du 24 juin 2014; cette affaire est enrôlée sous les références A. 212.958/XIII-7021.

11. L'arrêt n° 227.998 du 7 juillet 2014 rejette la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué en considérant que cette demande est irrecevable en l'absence de démonstration de l'existence d'un dommage personnel présentant un certain degré de gravité, qu'il y aurait lieu de prévenir par un arrêt de suspension.

12. Le 25 août 2014, Gaëtan AUSPERT, Sabine DAEM, Cécile VERHERTBRUGGEN et Thibaud FISETTE saisissent le Conseil d'État d'une nouvelle requête unique demandant la suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 24 juin 2014.

L'affaire est enrôlée sous les références A. 213.493/XIII-7086. La demande de suspension est rejetée par l'arrêt n° 229.342 du 26 novembre 2014 qui la juge irrecevable.

13. Le 1^{er} octobre 2014, la S.P.R.L. C.C.I. introduit auprès du service de l'environnement de la ville de Huy une nouvelle demande de permis unique en vue de la "rénovation / réaffectation de l'îlot du Quadrilatère à Huy". La demande décrit ainsi le projet :

" Le bâtiment à réaffecter est à l'abandon depuis +/- 30 ans et était le site de l'ancien athénée de Huy. Occupé depuis lors par quelques services de la ville (informatique, travaux) et quelques A.S.B.L. (escrime, TIR), il est resté vide à plus de 90 %. Le projet consiste à y développer du logement (61), des commerces (2) & des bureaux (1 à 7). La volumétrie générale ayant été peu modifiée, l'impact principal est lié au parcage des véhicules liés au logement et leur mobilité".

Selon la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement réalisée par le bureau PLURIS, le projet consiste à maintenir les trois façades à rue du bâtiment en raison de leur qualité esthétique, à démolir la partie arrière, à construire un nouveau bâtiment à l'arrière, à créer 61 appartements, environ 732 m² de bureaux et 510 m² de commerces, et à aménager un parking souterrain de 91 places.

La notice explique que la nouvelle demande est introduite sans renoncer au premier permis unique et elle expose que, par rapport au permis de 2013, le nouveau projet présente les évolutions suivantes :

- Les hauteurs sous corniches du nouveau projet sont préservées alors qu'elles étaient augmentées dans "l'ancien" projet pour créer un niveau supplémentaire sous toiture.
- L'ancien projet rehaussait le faîte de toiture jusqu'à 15,77 mètres pour 14,43 mètres actuellement alors que la situation initiale (existante) était de 13,11 mètres.
- Les nouvelles lucarnes sur les façades sont réalisées en retrait par rapport à celles-ci et de moindre ampleur que dans l'ancien projet.

- Les revêtements en bois (cages d'escaliers, murets, terrasses) du premier projet ont été remplacés par un revêtement en crépi.
- Le bâtiment arrière accueillait trois niveaux sur tout son rez-de-chaussée dans l'ancien projet et permettait la création d'un total de 83 logements. Le nouveau projet propose uniquement de créer des logements côté angle de l'avenue Adolphe Chapelle sur deux niveaux. Le bâtiment a ainsi une largeur réduite de moitié. Au total, le présent projet propose 61 logements (au lieu de 83).
- Le parking souterrain de l'ancien projet contenait 2 niveaux (132 emplacements) tandis que le nouveau projet comprend un niveau de parking souterrain (91 emplacements).

14. Le 17 octobre 2014, les fonctionnaires technique et délégué accusent réception d'un dossier de demande complet recevable et considèrent, sur la base d'une motivation stéréotypée, que le projet ne doit pas être soumis à une évaluation complète des incidences et qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire.

15. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 3 au 17 novembre 2014, quatorze réclamations sont déposées, entre autres par les requérants.

Le 24 novembre 2014, le collège communal émet un avis favorable sur la demande.

16. Le 26 janvier 2015, après prorogation du délai, les fonctionnaires technique et délégué notifient leur rapport de synthèse qui conclut à l'octroi du permis unique.

17. Le 2 février 2015, le collège communal délivre à la S.P.R.L. Concrete Construction & Investments le permis unique sollicité pour la "rénovation/réaffectation" de l'îlot du Quadrilatère, moyennant le respect des conditions que la décision énumère. Le permis unique est accordé pour un terme de 20 ans pour ce qui relève du permis d'environnement.

18. Des recours sont portés devant le Gouvernement wallon contre cette décision notamment par les requérants.

19. Le 21 mai 2015, les fonctionnaires technique délégué notifient, après prorogation du délai, leur rapport de synthèse relatif aux recours; le

fonctionnaire délégué émet un avis défavorable à l'égard du projet; le rapport de synthèse propose de refuser le permis unique demandé.

20. Le 11 juin 2015, le Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, déclare les recours recevables, confirme la décision du collège communal du 2 février 2015 et octroie le permis unique sous la réserve du respect des conditions émises en première instance.

Le préambule de l'arrêté attaqué contient trois types de motifs à l'appui de la confirmation de l'octroi, en deuxième ressort, du permis unique : une motivation par référence à l'avis du fonctionnaire technique compétent sur recours, reproduit dans l'acte, une motivation propre relative aux choix architecturaux et urbanistiques (pages 8 et 9) et une motivation par référence à l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance, avis reproduit dans l'acte.

Sur ce dernier point, l'acte attaqué précise expressément, après avoir reproduit *in extenso* l'avis, ce qui suit :

" Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés dans l'avis précité du fonctionnaire délégué compétent en 1^{ère} instance; qu'elle estime que ceux-ci constituent une motivation adéquate".

L'arrêté ministériel du 11 juin 2015, qui constitue l'acte attaqué, a été notifié le 12 juin 2015 aux auteurs des recours administratifs.

IV. Désistement d'instance

Frédéric BALDAN n'a pas introduit dans le délai prescrit de demande de poursuite de la procédure à la suite de l'arrêt n° 233.405 du 5 janvier 2016 qui a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

En application de l'article 17, § 7, des lois sur le Conseil d'État coordonnées le 12 janvier 1973, il y a lieu de décréter le désistement d'instance à son égard.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation de l'article 285, 3^o, a, iii, et d, i, du CWATUPE, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif aux

activités classées, du principe général de bonne administration, de l'erreur de fait et de la contradiction des informations, de l'erreur de motivation interne et externe.

Les parties requérantes soutiennent que les plans et documents du dossier de demande de permis comportent des erreurs et contradictions notoires, importantes, de nature à s'être répercutées sur la décision litigieuse :

- premièrement, alors que l'acte litigieux décrit la demande comme étant "la rénovation et l'exploitation d'un immeuble à appartements avec commerces, bureaux et parkings", les plans du projet ne prévoient pas de surfaces destinées à des bureaux;
- deuxièmement, aucun plan ne mentionne le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien et dans un rayon de 50 m²;
- troisièmement, la demande telle qu'autorisée prévoit la rénovation d'un immeuble, alors que les plans font apparaître la rénovation d'un bâtiment existant, mais également la construction d'un nouvel immeuble, en intérieur d'îlot;
- quatrièmement, dans le nouveau bâtiment, les plans ne font pas apparaître l'affectation d'un important local, au rez-de-chaussée, à côté de la surface commerciale de 700 m²;
- cinquièmement, la motivation du fonctionnaire délégué compétent en premier ressort, à laquelle le ministre renvoie, évoque un "nouveau bâtiment à l'arrière dont le rez-de-chaussée accueillera des bureaux" et, bien que la notice évoque la présence de bureaux, les plans ne font apparaître, quant à eux, aucune affectation de bureaux au rez-de-chaussée : au contraire, il y est clairement prévu, au niveau du grand local (718 m²), l'affectation de "surface commerciale";
- sixièmement, la décision ne fait pas apparaître l'activité commerciale de plus de 1000 m² alors que les plans prévoient près de 718 m² au rez-de-chaussée et plus de 400 m² au niveau -1; or, les activités commerciales sur une telle surface relèvent de la classe 52.10.01 (commerce de détail non spécialisé à l'exclusion de la vente de véhicules automobiles et motocycles sur une surface contenue entre 1000 m² et 2500 m²).

B. Le mémoire en réplique

Les requérants reviennent sur le problème de l'affectation des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, dans les termes suivants :

- " Les requérants dénoncent, notamment, le fait que les plans d'affectation font apparaître, au rez-de-chaussée du bâtiment arrière à reconstruire, une surface commerciale de plus de 700 m² considérée, à tort, par la partie adverse comme étant des bureaux.

Le Conseil d'État a estimé, *prima facie*, que cette mention «commerciale» était une erreur matérielle, sur base d'autres mentions de bureaux présentes dans différents pièces :

- la notice d'évaluation des incidences;
- le plan des coupes.

La partie adverse appuie cette interprétation, faisant également état d'autres pièces : le formulaire de demande et le rapport des actes et travaux projetés.

Sur cette base, la partie adverse n'aurait pas commis d'erreur en considérant la surface de 700 m² affectée sur plan à des commerces comme étant en réalité affectée à des bureaux.

Les requérants ne partagent pas cette analyse *prima facie* du Conseil d'État, et le point de vue de la partie adverse :

- le plan d'affectation l'emporte sur un plan de coupes à propos de question d'affectation;
- le maître de l'ouvrage, [...], a signé un engagement PEB qui prévoit une surface commerciale de 1180 m², et donc qui intègre obligatoirement la surface litigieuse comme étant du commerce (pièce n° 13);
- Si un doute devait persister, [l'] architecte du projet, formellement interrogé sur la question, précise que l'affectation du rez-de-chaussée est bien celle de commerces (pièce n° 14) :

Pour info, voici le détail des surfaces des commerces du rez-de-chaussée au niveau du commun F :

le commerce de gauche = 575.83m²
le commerce de droite (forme en «T») = 156.23m²
soit un total de 732.06m²

Même le local en «T» dont l'affectation n'est pas précisée sur plan, est précisé par le demandeur comme étant affecté aux commerces.

Dès lors, dans ce contexte, la mention sur le plan d'affectation ne peut constituer une erreur matérielle puisque la volonté explicite du demandeur, lors de l'introduction de la demande ainsi que durant l'instruction, est d'affecter cette zone à des commerces.

La partie adverse, en considérant qu'il s'agissait de bureaux, a donc commis une erreur de fait qui vicie nécessairement la décision.

Il s'en suit également que l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 est, par voie de conséquence, violé puisque l'activité commerciale de plus de 1000 m² est classée et aurait dû être examinée dans le permis litigieux".

C. Le dernier mémoire

Les parties requérantes font valoir que, dans les faits, les lieux ont été affectés, partiellement à ce stade, au commerce puisqu'une agence d'intérim occupe

les lieux et qu'il s'agit d'une activité en contact direct avec la clientèle, qualifiée de commerciale. Selon elles, même s'il s'agit d'une question d'exécution du permis, il apparaît que cette exécution participe à la démonstration du fondement du moyen. À leur estime, "il est également permis de penser que les autres locaux du rez-de-chaussée, inoccupés à l'heure actuelle et qui ont du mal à trouver acquéreur, suivront la même affectation".

V.2. Examen

L'arrêt n° 233.403 du 5 janvier 2016, rendu en suspension, a jugé le moyen non sérieux au terme de l'examen suivant :

" Considérant, sur la première critique, s'agissant de l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment arrière à reconstruire, qu'il apparaît que l'indication «surfaces commerciales» dans le plan n° 0.3. est le fruit d'une erreur matérielle; qu'il ressort en effet de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que ce rez-de-chaussée est destiné à accueillir des bureaux (page 4); que le plan n° 0.11 relatif aux coupes confirme l'affectation de ces locaux à des bureaux; que l'auteur de l'acte attaqué ne s'y est pas mépris; qu'il déclare en effet partager la position et les motifs développés dans l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance et s'y rallier; qu'il ajoute que ceux-ci constituent une motivation adéquate; que l'acte attaqué reproduit l'avis in extenso; que, dans la présentation du projet, l'avis indique de manière expresse que le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment arrière dont le rez-de-chaussée accueillera les bureaux compris dans la demande de permis;

Considérant, sur la deuxième critique, que l'article 285, 3°, a), iii, du CWATUPE, applicable au permis unique par l'effet de l'article 83, alinéa 2, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dispose que la demande contient entre autres un plan établi à l'échelle de 1/500^e figurant l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 mètres de celui-ci; que, en l'espèce, la demande de permis unique comprend un plan de la situation cadastrale, une vue satellite, un plan de situation (certes à l'échelle 1/2500^e); que les requérants ne démontrent pas que ces documents ne suffisaient pas pour permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause en ce qui concerne le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien ou dans un rayon de 50 m²; que la requête unique ne contient aucun développement au sujet d'éventuelles erreurs commises en ce qui concerne la situation existante;

Considérant, sur la troisième critique, que le formulaire de demande de permis précise que cette demande a pour objet la «rénovation / réaffectation de l'îlot du Quadrilatère à Huy» et non d'un immeuble isolé; que si le préambule de l'arrêt attaqué vise, en sa page 2, la demande d'un «permis unique visant la rénovation et l'exploitation d'un immeuble à appartements avec commerces, bureaux et parkings dans un établissement situé rue de la Résistance, n° 11-13 à 4500 Huy», son auteur n'a pas perdu de vue que le projet comportait, outre la rénovation de certaines ailes du bâtiment existant, la (re)construction d'un nouveau bâtiment à l'arrière; qu'ainsi, l'avis du fonctionnaire délégué en première instance, qui est reproduit dans l'arrêt et auquel son auteur déclare se rallier, rappelle d'emblée que le projet sera constitué de deux bâtiments, dont l'un, situé à l'arrière, est nouveau et abritera des bureaux au rez-de-chaussée;

Considérant, sur la quatrième critique, que l'examen de la première critique a révélé que la mention «surfaces commerciales» dans le plan du rez-de-chaussée

du nouveau bâtiment est le fruit d'une erreur matérielle; que le projet est en réalité d'y établir des bureaux pour une superficie de 710,22 m²; que celle-ci englobe apparemment les deux locaux du rez séparés par le hall d'entrée et la cage d'escalier;

Considérant, sur la cinquième critique, qu'il y a été répondu lors de l'examen de la première;

Considérant, sur la sixième critique, que le projet ne prévoit pas une activité commerciale s'étendant sur plus de 1000 m²; que le plan 0.2 figure au niveau - 1 deux surfaces commerciales, l'une de 400,07 m², l'autre de 64,76 m² avec local commercial attenant de 44,13 m², soit un total de 508,96 m²".

L'examen du moyen par l'arrêt précité garde toute sa pertinence. En effet, les arguments développés par les requérants dans leur mémoire en réplique et leur dernier mémoire sur la question de l'affectation des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, ne sont pas de nature à mettre en doute les constatations de l'arrêt rendu en référé.

La demande de permis unique a clairement pour objet la création non seulement de surfaces commerciales – lesquelles sont situées au niveau -1 – mais aussi de bureaux au niveau 0; ce point résulte de nombreuses pièces du dossier administratif, parmi lesquelles le formulaire de demande de permis unique.

Le raisonnement des requérants n'est pas convaincant dès lors qu'il aboutirait à la conclusion – à défaut d'autre localisation indiquée pour les bureaux – que le projet autorisé par l'acte attaqué ne prévoirait pas la création de bureaux dans le complexe immobilier en projet alors que la demande de permis porte de manière explicite sur la création de tels bureaux à concurrence d'une superficie de 732 m² (notice, pages 20 & 21).

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (page 4) précise que les bureaux sont situés au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment situé à l'arrière.

Cette affectation à des bureaux apparaît sur le plan des coupes n° 0.11 qui les situe au rez-de-chaussée tandis que les surfaces commerciales sont localisées au niveau -1.

Le plan 0.3 du rez-de-chaussée est affecté d'une erreur matérielle en ce qu'il porte l'indication "surfaces commerciales" pour le local de 710 m² au rez-de-chaussée tandis qu'il ne mentionne pas l'affectation de la surface en T située de l'autre côté des communs et dont rien ne laisse supposer qu'il s'agirait d'un commerce.

Ces défauts ne furent cependant pas de nature à induire la partie adverse en erreur ainsi qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué qui déclare se rallier à l'avis émis en première instance par le fonctionnaire délégué qui indique de manière expresse que le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment arrière dont le rez-de-chaussée accueillera les bureaux compris dans la demande de permis.

Si la partie intervenante avait néanmoins l'intention dans les faits d'affecter les locaux du rez-de-chaussée à des commerces, cette affectation ne pourrait toutefois pas trouver un appui dans le permis unique attaqué qui n'autorise pas une telle affectation au-delà des superficies mentionnées aux plans pour les commerces au niveau -1, soit $400,07 \text{ m}^2 + 44,13 \text{ m}^2 + 64,75 \text{ m}^2 = 508,95 \text{ m}^2$.

La circonstance qu'un des locaux est actuellement occupé par une agence d'intérim ne permet pas de soutenir que celui-ci et les autres locaux situés au rez-de-chaussée étaient dès le départ destinés à être affectés au commerce, les faisant relever de la classe 52.10.01 de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, visant des activités commerciales de plus 1000 m². En effet, ladite rubrique est une sous-rubrique de la rubrique 52.1., libellée comme suit :

" 52.1 Commerce de détail en magasins non spécialisés : tout magasin présentant à la vente une large gamme de produits tels que habillement, meubles, quincaillerie, cosmétique, jouets, appareils électro-ménagers, livres, denrées alimentaires, journaux même si un type d'article est prédominant et qui n'est pas constitué de la juxtaposition de différents magasins spécialisés".

Une agence d'intérim n'est manifestement pas un commerce de détail au sens de cette rubrique.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le deuxième moyen est pris de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, "par défaut de motivation interne et externe" et par l'absence de réponse aux réclamations fondamentales émises dans le cadre de l'enquête publique.

Le moyen est divisé en cinq branches.

Première branche

Les requérants observent que la motivation de l'arrêté attaqué se contente de ne pas partager entièrement la position du rapport de synthèse sur recours et de se rallier à la position et aux motifs exposés dans l'avis du fonctionnaire délégué compétent en premier ressort.

Ils font valoir qu'une telle motivation ne permet pas de comprendre pourquoi ne sont pas suivies les critiques catégoriques et précises émises sur le plan architectural par le fonctionnaire délégué compétent sur recours. Ils prétendent encore moins comprendre pourquoi l'autorité compétente considère qu'il "ne lui appartient pas" de remettre en cause le choix d'opportunité de l'auteur de projet alors que, soutiennent-ils, il s'agit justement de l'autorité compétente pour ce faire.

Deuxième branche

Les requérants notent que le permis litigieux se rallie à la motivation des fonctionnaires technique et délégué en première instance. Ils dénoncent un changement d'attitude inexplicable et inexplicable en ce que l'acte litigieux ne prévoit aucun terme, sans aucune explication complémentaire, alors que le rapport prévoyait un terme de 20 ans en ce qui concerne le volet environnemental.

Troisième branche

Les requérants rappellent avoir dénoncé, dans le cadre de l'enquête publique, l'excès de densité (point 2.4.2 de la réclamation), soit 61 logements sur 0,433 ha, soit 141 logements à l'hectare alors que le schéma de développement régional (SDER) de 2013 préconise une densité de 40 logements à l'hectare pour le centre des villes (p. 115).

Ils notent que le bureau PLURIS, auteur de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, "évoque une densité du centre-ville de 60 logements à l'ha" (p. 15) et soutiennent que cette notice est erronée, "en évoquant une densité de 55 logements/hectare", "dès lors qu'elle prend en considération comme surface l'ensemble de l'îlot (et donc, des terrains qui n'appartiennent pas au demandeur, et qui sont potentiellement urbanisables)".

Ils constatent que ladite notice précise que "le terrain comprend le bâtiment de l'ancien athénée et se situe dans un îlot occupé par plusieurs fonctions, mais aucun habitat" et ajoutent que cela ne plaide pas en faveur d'une densification excessive.

Ils soutiennent ne trouver nulle part dans la décision de réponse à cette critique fondamentale de l'excès de densification, ni formellement ni implicitement.

Quatrième branche

Les requérants prétendent que "la décision litigieuse partage et se rallie à la position et aux motifs développés dans l'avis du fonctionnaire délégué compétent en 1^{ère} instance, estimant que les motifs de l'avis sont adéquats".

À leurs yeux, "ledit avis (et donc, l'acte litigieux) est dès lors conditionné par le respect des conditions fixées par le Service Régional d'incendie (S.R.I.)". Ils observent que "le rapport de prévention du S.R.I. du 18 novembre 2014 précise, au vu de la hauteur du nouveau bâtiment, que la mesure prévue à l'article 1.4 de l'annexe 3 des normes de base n'est pas respectée : les ouvertures de façades «doivent être considérées comme inaccessibles pour les auto-échelles des services incendies»". Ils notent que le rapport de prévention du S.R.I. préconise qu'une demande de dérogation soit introduite auprès du ministre et que le rapport conclut également ne pas disposer de suffisamment d'informations pour les commerces et bureaux.

Ils font valoir que, à aucun moment, la décision litigieuse ne fait état de la prise de conscience du non-respect d'une norme de base ni, *a fortiori*, d'une dérogation qui aurait été accordée sur ce point. Ils dénoncent la manière contradictoire et incohérente selon laquelle l'acte attaqué conditionne néanmoins sa décision au respect de l'octroi d'une dérogation sur laquelle l'autorité compétente ne se positionne pas. Ils jugent pareille attitude totalement incompréhensible et inadéquate.

Cinquième branche

Les requérants constatent que la notice d'évaluation des incidences (p. 17) reconnaît explicitement l'existence de vues plongeantes, qui concernent directement certains d'entre eux, alors que pourtant, la décision litigieuse considère à tort que le projet "n'inclut aucune vue plongeante" (p. 13/18).

Ils concluent que la décision ne repose pas sur des motifs exacts et pertinents.

B. Le mémoire en réplique

Les requérants reviennent sur les troisième, quatrième et cinquième branches du moyen dans les termes suivants :

" Sur la 3^{ème} branche : la motivation quant à la densité.

[...]

Les requérants rappellent les faits : la parcelle fait 0,433 ha pour 61 logements, soit 141 logements/ha.

Les requérants ne demandent pas les «motifs des motifs» mais estiment au contraire que la motivation de l'acte attaqué, précité ci-dessus, est de pur style, pouvant être présente dans n'importe quelle décision.

Il n'y [a] aucune considération propre au cas d'espèce ni aucune réponse aux principales objections des requérant(e)s, notamment par rapport aux références (pièce n° 15) :

- La Ville a évoqué 50 à 65 logements/ha;
- Le demandeur (via PLURIS) évoque 60 logements/ha;
- Le SDER évoque un minimum de 40 logements/ha;
- Le centre d'étude et de recherches interuniversitaire évoque de 30 à 80 logements/ha.

Les requérants sont en droit d'obtenir une motivation plus précise quant à leur critique, et notamment sur la surface de référence et sur les références indicatives qui sont méconnues.

[...]

Sur la 4^{ème} branche : la motivation par renvoi à l'avis du SRI

Les requérants dénoncent la motivation par renvoi à un avis du SRI préconisant une demande de dérogations, demande dont l'issue n'était même pas connue de la partie adverse.

L'avis du SRI date du 18 novembre 2014 (pièce n° 16).

La partie intervenante a fourni une décision de dérogation relative à certaines normes de base en matière d'incendie en avril 2015 (pièce n° 17).

Ce document ne fait pas partie du dossier administratif de la partie adverse : il n'a donc pas pu être pris en considération par la partie adverse et ne peut valablement expliquer la décision qui n'a pas pu être prise en parfaite connaissance de cause alors même que l'avis sur les dérogations était conditionné.

La motivation par renvoi, dans l'acte litigieux, à l'avis du 18 novembre 2014 ne peut pas être adéquate, dans ces circonstances.

[...]

Sur la 5^{ème} branche : les vues plongeantes

Les requérants estiment que l'acte litigieux est mal motivé : ce dernier fait état d'absence de vue plongeante alors que la notice fait état de vues plongeantes.

Prima facie, Votre Conseil a estimé, par une interprétation bienveillante, à la lumière de la notice, que le motif «absence de vue plongeante» signifie en réalité «que puisque le plan vertical de ces lucarnes est en retrait par rapport au plan vertical des façades, il n'y aura pas de vue plongeante complète à partir de ces ouvertures qui, pour le reste, ne sont pas pratiquées dans des locaux de vie».

Cette large interprétation de Votre Conseil constitue ni plus ni moins qu'une motivation *a posteriori*, qui ne peut pallier à la contradiction flagrante de la motivation littérale de l'acte par rapport à la situation de fait.

Les requérants ignorent si la partie adverse, au moment de décider, avait conscience des vues directes (même «non complètes») puisqu'elle a écrit l'inverse...".

C. Le dernier mémoire

S'agissant de la troisième branche, les requérants rappellent que la parcelle fait 0,433 ha pour 61 logements, soit 141 logements par hectare. Ils maintiennent que la motivation de l'acte attaqué est de pur style, sans considération propre au cas d'espèce ni réponse aux principales objections des requérants, ci-avant énoncées (la ville a évoqué 60 à 65 logements/ha; le demandeur évoque 60 logements/ha; le SDER évoque un minimum de 40 logement/ha; le centre d'étude et de recherches interuniversitaire évoque 30 à 80 logements/ha). Ils estiment être en droit d'obtenir une motivation plus précise quant à leur critique et, notamment sur la surface de référence et sur les références indicatives qui sont méconnues.

S'agissant de la quatrième branche, ils rappellent la jurisprudence relative à l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP et estiment que, par définition, la demande de dérogation auprès d'une autorité fédérale, postérieure à la décision attaquée, est un événement futur et incertain qui influence la manière d'exécuter le permis, peu importe la question de savoir si la condition affecte de manière substantielle les plans. Ils concluent que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause en reposant sa décision sur une décision future et incertaine.

S'agissant de la cinquième branche, ils maintiennent qu'il y a une contradiction flagrante de la motivation littérale de l'acte par rapport à la situation de fait et disent toujours ignorer "si la partie adverse avait conscience des vues directes (même «non complètes») puisqu'elle écrit l'inverse".

VI.2. Examen

L'arrêt n° 233.403 du 5 janvier 2016 a jugé le deuxième moyen non sérieux au terme de l'examen suivant :

" Considérant, sur la première branche, que le fonctionnaire délégué compétent sur recours a émis plusieurs critiques relatives aux aspects architecturaux et urbanistiques du projet auquel il reproche de ne pas respecter les qualités intrinsèques et la typologie particulière de la construction initiale; que ses objections sont les suivantes :

- Par le maintien des seules façades à rue sur trois des quatre côtés du quadrilatère tandis que le reste disparaît au profit d'une enveloppe nouvelle plus profonde et plus haute en inadéquation avec les élévations conservées, l'immeuble perd son unité, son équilibre et sa cohérence;
- Les façades anciennes sont mutilées par une série de percements nouveaux rendus nécessaires par la multiplication des niveaux;
- Les lucarnes massives et écrasantes en toiture, comme le nouveau porche et son fronton, complètent la dénaturation de la modénature d'origine des façades en proposant une composition hybride, lourde, déstructurée et peu harmonieuse;
- Ce «façadisme», de surcroît dénaturé par les interventions nouvelles projetées, ne présente aucun intérêt; dans ces conditions, il serait de loin préférable d'opter pour une démolition totale avec reconstruction d'un ensemble bâti d'architecture contemporaine créative, harmonieuse, agréable à vivre et à regarder;
- La quatrième aile du quadrilatère, totalement démolie, est remplacée par un bâtiment fonctionnel à toiture plate, sans accrochage avec le reste des constructions; cet ouvrage, par son absence d'intégration et son isolement, renforce encore un peu plus la déstructuration de la trame bâtie engendrée par le projet;

que le fonctionnaire délégué en conclut que le remodelage proposé de l'ensemble bâti du «quadrilatère» aura, par ses caractéristiques architecturales et urbanistiques, un impact non négligeable et particulièrement défavorable dans le paysage urbain du quartier, et qu'il doit, dès lors, être profondément revu tant au niveau de sa composition, de son homogénéité, de sa cohérence qu'au niveau de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué répond qu'il ne partage pas entièrement cet avis qu'il reproduit; qu'il avance pour s'en justifier d'abord une motivation propre, ensuite une référence à l'avis du fonctionnaire délégué en première instance, avis qu'il s'approprie;

que, en premier lieu, l'auteur de l'acte attaqué expose les raisons concrètes pour lesquelles il ne remet pas *in specie* en cause les choix architecturaux et urbanistiques de l'auteur du projet :

«[...]

Considérant qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause les choix architecturaux et urbanistiques opérés par l'auteur de projet et concertés avec la Ville de Huy; que le fonctionnaire délégué compétent sur recours met en exergue un "excès de façadisme", dénaturé par des interventions nouvelles, sans intérêt; qu'au contraire, l'auteur de projet explique que : "Le bâtiment actuel (fin du XIX^e siècle) est en relation esthétique étroite avec ses deux voisins construits à la même époque; l'ancien tribunal devenu Hôtel de Police et le centre pénitentiaire. Les trois façades en relation avec ces bâtiments ont été conservées (parties briques, pierre de taille, etc.) et simplement adaptées à la configuration d'un appartement moderne (hauteur sous plafonds)"; que l'auteur

de projet argumente un choix d'opportunité qu'il n'appartient pas à l'autorité de remettre en cause dès lors que ce dernier démontre qu'il privilégie le maintien d'un dialogue architectural entre les élévations participant à la perspective urbaine et la cohérence du lieu; quant aux interventions contemporaines, l'auteur de projet précise dans le rapport joint au dossier que ces interventions permettent de briser la monotonie de l'ensemble;

[...];

qu'en s'exprimant ainsi, la partie adverse n'a pas renoncé à exercer sa compétence d'apprécier le projet au regard du bon aménagement des lieux;

que l'auteur de l'acte attaqué se rallie ensuite à l'appréciation que le fonctionnaire délégué avait portée en première instance sur le projet et qui, sur les aspects architecturaux et urbanistiques, relevait notamment les éléments positifs suivants :

- L'opération autorise la réhabilitation du bâti existant et structurant dans le centre-ville;
- Les bâtiments sont réaménagés ou étendus avec modestie (respect des gabarits) et tenant compte du tissu urbain;
- Le programme envisagé répond aux affectations à privilégier dans un centre urbain et la mixité des fonctions est aussi caractéristique de la zone d'habitat et du milieu de vie urbain;
- Le projet restructure l'îlot et maintient une continuité du bâti;
- La valeur patrimoniale de l'ancien athénée est pérennisée pour la conservation de la structure générale des ailes et façades les plus essentielles;
- Les créations d'ouvertures sont requises de manière à assurer une habitabilité adéquate des logements et les interventions contemporaines sont ponctuelles et sans effets sur la composition générale;
- Certaines parties de l'édifice originel sont démolies au profit de l'établissement d'une cour commune interne et de dégagements visuels vers la Meuse et le fort de Huy;
- La localisation du nouveau bâtiment limite les vues des appartements vers les parkings tandis que la rehausse du bâtiment (R+2) à l'angle de l'Avenue Adolphe Chapelle referme l'îlot et intimise la cour intérieure;
- La placette proposée constitue un bénéfice pour le quartier (lieu de rencontre);
- Le projet est acceptable en milieu urbain dense en ce qui concerne l'ensoleillement, les vis-à-vis, les vues et les distances entre les constructions voisines;

que le fonctionnaire délégué compétent en première instance a aussi écarté les alternatives possibles au projet :

«[...]

Considérant que le bureau Pluris a cerné les alternatives au projet :

- Projet non mis en œuvre;

- Maintien de la configuration actuelle des bâtiments;
- Démolition totale de l'ancien Athénée;
- Densification par la construction d'un nouveau «bloc»;
- Densification par la rehausse de la toiture;
- Mise du parking en aérien;

Considérant que l'abandon du projet entraînerait le maintien d'un chancre et la mise en péril de la revitalisation urbaine avec un retard pour la rénovation des voiries;

Considérant que le maintien des bâtiments arrière serait techniquement énergiquement, fonctionnellement et économiquement invalidant et disproportionné;

Considérant que le maintien évoqué ne permettrait pas la mise en œuvre d'un espace de cours et jardin pour les nouveaux résidents;

Considérant que la démolition totale du Quadrilatère induirait la disparition d'un patrimoine du 19^e siècle et la dégradation de la qualité de l'espace public;

Considérant que l'établissement d'un «nouveau bloc» densifierait davantage le site impliquant la nécessité des travaux en sous-œuvre pour l'aménagement de parcs supplémentaires;

Considérant que la mise en œuvre d'un parking aérien n'induirait par une plus-value paysagère;

Considérant, au regard des spécificités et des contraintes liées au site, que le projet constitue une option pertinente;

Considérant que les pièces comprises dans la demande et l'analyse des alternatives démontrent que le projet envisagé s'intègre dans son environnement et répond à la nature urbaine des lieux;

Considérant également que le projet s'inscrit dans une opération plus globale de restructuration urbaine;

[...]».

Considérant que la lecture de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse n'a pas suivi l'avis du fonctionnaire délégué compétent sur recours; que les requérants élèvent en réalité une contestation de pure opportunité au sujet de laquelle il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative, tant que l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée; que le fait que l'auteur de l'acte attaqué s'approprie les justifications du demandeur de permis ou qu'il se rallie à l'avis d'une instance consultée, en énonçant clairement qu'il adhère à ces justifications reproduites dans l'acte attaqué, n'est pas en soi de nature à rendre la motivation inadéquate, si ce faisant, l'autorité appelée à se prononcer a évalué correctement la situation, a analysé les réclamations précises déposées lors de l'enquête publique et les recours au Gouvernement et qu'elle a estimé que les justifications données permettent de répondre aux objections et de les écarter;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'article 2 du dispositif de l'arrêté attaqué confirme la décision du collège communal du 2 février 2015 et précise que le permis unique est octroyé sous la réserve du respect des conditions imposées en première instance; que l'article 6 de la décision du 2 février 2015 dispose que le permis unique est accordé, pour ce qui relève d'un permis d'environnement, pour un terme de 20 ans; que le terme reste donc fixé à 20 ans; qu'il ne saurait être question de revirement d'attitude;

Considérant, sur la troisième branche, que le préambule de l'arrêté attaqué répond aux réclamations qui critiquaient la «surdensification urbaine»; qu'on y lit en effet ce qui suit (page 12) :

«[...]

Considérant que la densité projetée est conforme à la densité urbaine;

Considérant que la création de 61 logements au centre-ville répond à l'accroissement démographique;

[...]»;

que la partie adverse n'était pas tenue de donner les motifs de ses motifs; que l'acte attaqué ne reprend pas le chiffre de 55 logements par hectare que critique la requête unique; que, contrairement à ce que prétendent les requérants, le projet de S.D.E.R. (2013) ne préconise pas une densité de 40 logements à l'hectare pour le centre des villes, mais énonce, à la page 115 citée, que dans le centre-ville et le quartier de la gare d'un pôle, la densité des projets devrait être supérieure à 40 logements/ha;

Considérant, sur la quatrième branche, que l'avis du 18 novembre 2014 du service régional d'incendie (S.R.I.) et d'aide médicale urgente est favorable; que la dérogation réclamée au point 23 de l'avis a été accordée le 21 avril 2015;

Considérant, sur la cinquième branche, que, au sujet des vues, l'acte attaqué mentionne ce qui suit (page 13) :

«Considérant que le projet n'induit aucune vue plongeante; que les lucarnes ne s'établissent pas au niveau de locaux de vie»;

que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (page 17) contenait la précision suivante :

«Dans le cas des maisons individuelles, 3 éléments justifient le faible impact des vues sur celles-ci :

- En centre urbain, les vues entre voisins sont courantes. La volonté de densifier les centres-villes engendre une augmentation des nouveaux logements, qui entraîne évidemment des nouvelles vues vers le voisinage. Cet effet ne peut être considéré comme un frein à la densification des centres urbains.
- Vu la préservation des façades, l'importante isolation et le mur porteur des planchers et façades intérieures, l'épaisseur finale des murs de façade sera conséquente. L'angle de vue depuis les pièces intérieures sera dès lors limité. Aucune vue plongeante ne sera possible, hormis pour les lucarnes au-dessus de la toiture.
- Dans le cas présent, les lucarnes créées sont limitées et ne proviennent pas des pièces de vie. Comme expliqué ci-dessus, il s'agit de 8 nouveaux percements sur l'ensemble de la façade préservée, séparés comme suit : 4 rue de la Résistance, 2 rue Delloye Mathieu et 2 avenue Adolphe Chapelle. Rappelons que le gabarit du bâtiment proposé est de R + 3. Celui-ci est tout à fait correct pour un quartier situé en centre-ville de Huy, à proximité immédiate de la Grand-Place. Il ne s'agit nullement d'un projet à gabarit élevé qui offrirait un nombre de vues démesuré sur les jardins des maisons voisines (type tour de logement).

- Relevons également que le plan vertical de ces lucarnes est en retrait par rapport au plan vertical général des façades.
- Les vues depuis les nouveaux logements ne se situent en aucun cas vers des jardins situés en continuité directe avec le bâtiment du Quadrilatère. La voirie publique sépare le bâtiment du Quadrilatère [et] celui du bien privatif [...], les vues sont dès lors déjà beaucoup plus éloignées. À noter que seules quelques maisons de l'avenue Adolphe Chapelle ont des gabarits plus faibles qui permettent que les vues passent au-dessus de leur toiture, vers le jardin. Cet impact n'est toutefois pas jugé grave [...]»;

que le motif critiqué doit être rapproché des explications contenues dans la notice; qu'il signifie ainsi que puisque le plan vertical de ces lucarnes est en retrait par rapport au plan vertical général des façades, il n'y aura pas de vue plongeante complète à partir de ces ouvertures qui, pour le reste, ne sont pas pratiquées dans des locaux de vie".

L'examen réalisé dans ledit arrêt garde toute sa pertinence, malgré les critiques émises par les requérants dans leur mémoire en réplique et le dernier mémoire, revenant sur les troisième, quatrième et cinquième branches du moyen.

Sur la troisième branche

Les requérants se plaignent de ce que l'acte attaqué ne répond pas de manière suffisante aux objections qu'ils avaient émises au cours de l'enquête publique et dans leur recours administratif, objections émanant essentiellement des deux premiers requérants et critiquant la "surdensification urbaine".

Se référant à l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance, l'acte attaqué rejette l'objection en considérant que la densité projetée est conforme à la densité urbaine et que la création de 61 logements au centre ville répond à l'accroissement démographique. Cette motivation fait suite à la description par le fonctionnaire délégué du contexte socio-démographique (p. 11), laquelle met en évidence que "la part exclusive d'appartements proposée par ce projet est une réponse appropriée à l'évolution démographique attendue sur la Ville de Huy", que "la création de plus petits logements permettra une rotation plus aisée dans les logements existants" et que "la variété des superficies des logements permet de mettre en place une mixité au sein de l'îlot".

L'acte attaqué répond ainsi aux objections des requérants sans que ceux-ci établissent l'existence d'une erreur de fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation.

Pour le surplus, il y a lieu d'observer que le "SDER 2013", invoqué par les requérants, n'était, au moment de l'adoption de l'acte attaqué qu'à l'état de projet.

Sur la quatrième branche

La décision du collège communal du 2 février 2015 délivre le permis unique en première instance sous la condition notamment de respecter les conditions fixées par le S.R.I.

Le rapport de prévention que le service régional d'incendie et d'aide médicale urgente a rédigé le 18 novembre 2014 contient un avis favorable au projet mais il précise qu'une demande de dérogation sera introduite aux points 1.4 et 2.2.1. de l'annexe 3.1. de l'arrêté royal du 7 juillet 1994 en ce qui concerne le nouveau bâtiment ; l'avis énonce les raisons pour lesquelles il se montrera favorable à l'octroi de la dérogation.

Le service public fédéral Intérieur a accordé la dérogation le 21 avril 2015 sur l'avis de la commission de dérogation du 4 février 2015, qui a consulté le service d'incendie de la ville de Huy. L'avis que la décision fait sien, énumère les conditions auxquelles cette dérogation est délivrée. Il considère qu'après examen de la mesure compensatoire proposée par le demandeur, le niveau de sécurité est équivalent à celui qui est requis par l'arrêté royal du 7 juillet 1994.

Les parties requérantes ne contestent pas la décision de dérogation.

La mesure compensatoire consiste dans le placement d'un système automatique de détection et d'alarme incendie qui couvre au minimum les parties concernées par la demande de dérogation. Elle n'implique donc pas une modification substantielle des plans et n'appelle pas la mise en œuvre d'un nouveau pouvoir d'appréciation sur le projet porté par l'autorité chargée de se prononcer sur la demande de permis. En toute hypothèse, les requérants n'ont pas d'intérêt à la critique, la dérogation ayant été obtenue le 21 avril 2015, soit avant la délivrance du permis attaqué, et n'entraînant aucune modification des plans.

Il s'ensuit que la procédure suivie en l'espèce ne s'expose pas aux reproches que lui adresse la quatrième branche du moyen.

Sur la cinquième branche

Les développements que le mémoire en réplique consacre à la cinquième branche du moyen ne sont pas de nature à invalider la conclusion à laquelle est arrivé l'arrêt ayant rejeté la demande de suspension qui ne procède pas à une "motivation *a posteriori*" comme le soutiennent les requérants qui semblent perdre

de vue que les plans qui indiquent l'emplacement des lucarnes, font partie intégrante du permis et leur permettent aussi de comprendre la motivation. Par ailleurs, comme il a été constaté dans l'acte attaqué, ces lucarnes ne sont pas établies dans des pièces de vie.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris de la violation du principe général de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, par défaut de motivation interne et externe, erreur de fait et erreur manifeste d'appréciation

Les requérants dénoncent une erreur de fait quant aux parkings et une erreur manifeste d'appréciation.

Ils reprochent au projet, qui prévoit 91 places de parking "privatives" pour 61 logements nouveaux, à raison donc d'une moyenne de 1,5 emplacement par logement, comme le souhaitait le collège communal dans son avis du 24 novembre 2014, de ne pas avoir pris en compte les commerces et les bureaux dans l'évaluation des parkings nécessaires au projet alors que cette problématique avait été spécialement dénoncée dans le cadre de l'enquête publique et dans le cadre du recours administratif. Ils regrettent qu'aucun parking spécifique ne soit prévu pour les commerces et d'éventuels bureaux.

Ils soutiennent qu'aucune autorité administrative, raisonnable et prudente, placée dans les mêmes circonstances, ne peut raisonnablement autoriser - dans un centre-ville dont il est déjà admis qu'il est déjà proche de la saturation au niveau des places de parking -, un projet de nombreux commerces et des éventuels bureaux sans prévoir la moindre place de parking public spécifique qui leur soit consacrée.

Ils prétendent aussi que l'autorité compétente a imposé la construction de parkings supplémentaires pour la construction de nouveaux "blocs", exigence que ne reprendrait pas l'acte attaqué, alors qu'il autorise la construction d'un nouveau bâtiment.

B. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent comme suit :

- " Les requérants critiquent la décision en ce qu'elle estime que les 91 places de parkings sont suffisantes pour le projet (logements, commerces/bureaux).

En effet, l'acte litigieux autorise des parkings privatifs, uniquement pour les logements.

Contrairement à ce qui est écrit, il ne peut s'agir de parkings publics, accessibles pour les bureaux et commerces :

1. L'acte de base le précise, si besoin en était, l'interdiction d'accès au public (pièce n° 18) :

«L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété».

2. Le «système magique» de tournante avec parking pour les commerces le jour et pour les logements la nuit est irréaliste et impossible (et contraire aux droits civils, compte-tenu de l'acte de base).

Il n'y a donc aucun parking prévu pour les commerces (et/ou bureaux) et les requérants avaient spécifiquement critiqué la décision et la notice sur ce point.

3. Aucune précision n'est d'ailleurs donnée a posteriori sur ce «système magique», la partie adverse se contentant de dire que le nombre de places de parking a également été calculé pour les bureaux et surface commerciale...

4. Pour rappel, l'étude PLURIS évoque la création de 50 emplois, sans compter les visiteurs des commerces ou des bureaux...

Il ne peut s'agir d'une motivation adéquate, et la référence à la notice ne permet pas de comprendre concrètement d'où viennent les prétendues places de parkings accessibles au public.

Dès lors, les requérants ne peuvent admettre l'arrêt de Votre Conseil qui estime, *prima facie*, le moyen non sérieux uniquement par simple renvoi à cette notice alors que, justement, celle-ci était fortement critiquée et irréaliste.

L'autorité n'a pas motivé correctement sa décision et a, en tout état de cause, commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que ces 91 places de parking permettaient de desservir les commerces/bureaux.

En réalité, l'argument des requérants est bien fondé. Les requérants rappellent le contexte de saturation du parking à HUY, au centre ville, bien connu de la partie adverse puisque dénoncée par les requérants dans le cadre de l'enquête publique (pièce n°19)".

C. Le dernier mémoire

Les requérants maintiennent que la motivation relative à la question de la suffisance des places de parking est lacunaire et inadéquate.

Ils font valoir que l'acte de base de la copropriété relative aux logements précise que l'accès du public au parking est interdit et que, donc, contrairement à ce que décrit la notice d'évaluation des incidences, il n'y aura aucune rotation possible puisque les places sont privatives.

Ils se réfèrent aussi au règlement-taxe de la ville de Huy applicable pour la création de logements, qui mentionne le chiffre de 1,5 place par logement compte tenu précisément "du choc démographique et de la pression immobilière". À leur estime, même si la partie adverse n'était pas tenue par la position de la ville, elle aurait dû motiver sa décision sur ce point, la critique ayant été formulée dans le cadre de l'enquête publique. "En réalité, écrivent-ils, elle était incapable de le faire car sa décision sur le nombre de places de parking relève de l'erreur manifeste ..."

VII.2. Examen

L'arrêt rendu en suspension a jugé le moyen non sérieux au terme de l'examen suivant :

- " Considérant que le projet tend à rénover un bâtiment à l'abandon qui était autrefois affecté à l'usage d'un établissement d'enseignement, à savoir l'athénée de Huy; qu'il prévoit la création de 61 appartements, deux commerces d'une superficie totale d'environ 510 m² et de bureaux d'une superficie d'environ 710 m²; que le projet vise à créer 91 emplacements de parcage automobile souterrain pour desservir ces affectations; qu'un parking public comprenant 235 emplacements est contigu au site; que, dans le cours de l'enquête publique, des réclamants ont fait observer que la situation existante était déjà problématique en ce qui concerne le stationnement automobile et critiqué l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking prévus au projet;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué auquel se réfère l'acte attaqué énonce à ce sujet ce qui suit :

«[...]»

Considérant que le plan de mobilité a fait l'objet de réflexion dans le cadre de la revitalisation urbaine;

Considérant que des cheminements piétons sont préconisés à travers l'îlot, qu'une placette et des zones arborées sont prévues de manière à dynamiser les accès;

Considérant que les connexions, les zones de parcs ont été étudiées dans le cadre de l'opération de revitalisation urbaine;

Considérant que le bureau Pluris établit que les mouvements de véhicules générés par le projet seront inférieurs à 10 % par rapport à la situation actuelle;

Considérant que le projet prévoit des parcs en nombre suffisant sur domaine privé;

Considérant, en outre, que les accès aux parkings existants et à créer sont localisés de manière privilégiée avenue Adolphe Chapelle en raison de sa largeur utile et de sa configuration adaptée à recevoir une charge de trafic non strictement locale;

Considérant que ces dispositions sont conformes au plan de mobilité;

Considérant, qu'initialement, le flux généré par l'athénée était nettement supérieur à celui généré par le projet;

Considérant que les voiries existantes s'avèrent en mesure d'absorber le charroi induit par le projet;

Considérant que le plan de revitalisation urbaine propose la mise en piétonnier de la rue Delloye Matthieu et des rues des Augustins et de la Résistance;

Considérant donc que ces rues ne subiront plus, à terme, aucune nuisance sonore due au trafic routier;

Considérant que l'avenue Adolphe Chapelle servira d'accès aux parcs et verra son niveau sonore augmenter;

Considérant cependant que cet effet est inhérent au caractère urbain des lieux;

Considérant que les livraisons par camion seront limitées vu la dimension du commerce et se réaliseront de jour;

Considérant que le projet prévoit la création du nombre utile de places de parking en souterrain.

[...]»;

Considérant que la difficulté provient, en l'espèce, de ce que la motivation citée ne précise pas elle-même comment le nombre d'emplacements de parcs prévus par le projet «sur domaine privé» peut être considéré comme étant suffisant alors que des réclamants contestaient cette conclusion au cours de l'enquête publique et dans leur recours au Gouvernement, de manière circonstanciée; que seules des références au plan de revitalisation urbaine et à la not[ic]e d'évaluation des incidences sont faites;

Considérant que des précisions utiles sont toutefois contenues dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement où on lit ce qui suit :

«[...]

Pour un total de 61 logements, les 91 places de parking représentent 1,5 place de parking par ménage. L'offre en parking est plus que suffisante :

- La localisation en centre urbain du Quadrilatère, à proximité de commerces et services, limite l'utilisation de la voiture. La revitalisation urbaine a d'ailleurs défini comme objectif de favoriser le recours à d'autres modes de transport que la voiture individuelle. Par comparaison, en centre-ville de Liège, il est coutume de définir 1 place de parking/logement pour les nouveaux projets.
- Les logements proposés sont variés. Les prévisions de parking pour les logements à deux chambres et les studios ne dépassent pas une voiture par ménage (voire sont nulles pour les studios).

- [Vu la] localisation du site, la structure démographique actuelle à Huy et les tendances démographiques, il est vraisemblable que la part des classes d'âges moins actives sera un peu plus représentée sur le Quadrilatère. Ces classes d'âge utilisent moins le véhicule particulier que les populations actives.

Dès lors, on peut estimer qu'1,5 place de parking par ménage est élevée et qu'1 place de parking/ménage est suffisante. Cette réserve permet un parage à destination du personnel des bureaux et des commerces en journée et à destination d'autres riverains en soirée et nuit de manière à diminuer la pression du stationnement dans les rues avoisinantes, voire permettre la création de logements supplémentaires dans le périmètre du Quadrilatère, sans infrastructure supplémentaire. Rappelons également que la ville de Huy réfléchit à la mise en place de parkings de délestage, qui permettront de désengorger le parking public du Quadrilatère, ce qui libérera des places de parkings.

[...]»;

Considérant que les requérants avaient connaissance depuis le début de «l'étude Pluris» qu'ils évoquent à maintes reprises dans leurs réclamations déposées lors de l'enquête publique et dans leurs recours au Gouvernement;

Considérant enfin que le motif de l'acte attaqué selon lequel «l'établissement d'un "nouveau bloc" densifierait davantage le site impliquant la nécessité des travaux en sous-œuvre pour l'aménagement de parages supplémentaires», fait référence à la troisième option alternative qui était examinée par l'auteur de l'acte attaqué et que celui-ci a écartée".

Les requérants partent du présupposé que tous les emplacements de parage seront vendus avec les appartements et destinés à l'usage privatif des propriétaires de ces appartements. La réalité de ce présupposé n'est cependant pas établie, le mémoire en intervention précisant, au contraire, que toutes les places de parking ne seront pas occupées par les résidents puisque le projet ne propose que 61 appartements pour 91 emplacements de parking souterrain.

Peut ainsi être constituée une "réserve" d'emplacements qui peuvent être mis à la disposition du personnel des bureaux ou des commerces, comme l'affirme la notice, et ce, sans nécessairement faire du parking souterrain un parking public.

Il est vrai que dans l'acte de base versé au dossier administratif, il est prévu que des emplacements de garage privés seront créés au profit des propriétaires (page 35), que ces emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à un usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de "tous garages publics" (page 38) et que l'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un "droit de jouissance" dans la copropriété (page 69).

Si ces clauses excluent l'affectation des emplacements à un parking public à la disposition des clients des commerces, elles n'interdisent pas que les

propriétaires des commerces ou des bureaux, ayant acheté ou loué des emplacements privatifs, les mettent à la disposition de certains membres de leur personnel.

Ni l'erreur de fait, ni l'erreur manifeste d'appréciation ne sont par conséquent établies.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Le quatrième moyen est pris de l'excès de pouvoir "par la violation des articles 237/10 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, par la violation du principe général de bonne administration", "en ce que la demande du permis litigieux ne contient pas d'étude de faisabilité technique environnementale et économique" et "en ce que le second immeuble du projet litigieux comprend pourtant un bâtiment neuf de plus de 1000 m²", alors que l'article 237/10 du CWATUPE dispose que "pour autant qu'il soit soumis à permis au sens de l'article 237/1, 1^o, est tenu au respect du P.E.B. tout bâtiment neuf, c'est-à-dire, tout bâtiment à construire ou à reconstruire" et que "en outre, pour tout bâtiment neuf visé à l'alinéa 1^{er} d'une superficie utile totale supérieure à 1000 m², une étude de faisabilité, technique, environnementale et économique est requise", "que tel n'est pas le cas en l'espèce", "de sorte que le permis litigieux, qui est dépourvu de cette étude permettant à l'autorité de se prononcer en parfaite connaissance de cause au niveau PEB, est irrégulier".

B. Le mémoire en réplique et le dernier mémoire

Les requérants répliquent comme suit :

- " La demande du permis litigieux ne contient pas d'étude de faisabilité technique environnementale et économique alors que l'article 237/10 du CWATUPE l'impose.

Votre Conseil considère, *prima facie*, que le moyen ne serait pas recevable car cette disposition ne semblerait pas, à première vue, concerner les voisins.

Les requérants considèrent qu'ils ont intérêt à critiquer une irrégularité du dossier qui porte sur des questions environnementales qui les concernent nécessairement (les requérants ignorent même le type de chaudière, ou si les rejets se feront en façade ou par cheminée, quel type de rejet, le type de combustible);

Il est impossible pour les requérants de dire si cette lacune a été déterminante, mais il est certain que les paramètres environnementaux peuvent peser sur le choix de l'autorité administrative, surtout pour des projets d'une telle ampleur, soutenus par des subsides et autres «prix symboliques».

Les requérants estiment qu'ils ont intérêt au moyen, et qu'il est fondé.

Sur le fond, l'étude de faisabilité était requise pour tout bâtiment nouveau, tel que peut être considéré le projet. Elle n'est pas présente de sorte que l'autorité n'a pas pu statuer en parfaite connaissance de cause".

Dans leur dernier mémoire, les requérants répètent leur argumentation.

VIII.2. Examen

L'arrêt rendu en suspension a jugé le moyen non sérieux au terme de l'examen suivant :

- " Considérant que l'article 217/10 du CWATUPE, inséré par le décret du 19 avril 2007, dispose comme suit :

«Pour autant qu'il soit soumis à permis au sens de l'article 237/1, 1^o, est tenu au respect des exigences P.E.B. tout bâtiment neuf, c'est-à-dire tout bâtiment à construire ou à reconstruire.

En outre, pour tout bâtiment neuf visé à l'alinéa 1^{er} d'une superficie utile totale supérieure à 1.000 m², une étude de faisabilité technique, environnementale et économique est requise»;

Considérant que l'article 68 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments a abrogé les articles 237/1 à 237/39 du CWATUPE; que ce décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015, mais que son article 70, alinéa 1^{er}, contient une disposition transitoire aux termes de laquelle la demande de permis à laquelle est joint un engagement PEB au sens de l'article 237/1, 10^o, du CWATUPE, dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret, reste soumise aux exigences et aux procédures PEB en vigueur à cette date; que, en l'espèce, un formulaire d'engagement PEB était annexé à la demande de permis et que l'accusé de réception a été délivré le 17 octobre 2014;

Considérant qu'en vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, inséré par la loi du 20 janvier 2014, les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} de ce paragraphe ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte;

Considérant que l'article 237/1, 9^o, du CWATUPE définit l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique comme désignant «le document qui, au regard des objectifs du projet, contient une liste de mesures d'économie d'énergie satisfaisant à des critères "coût-efficacité"»;

que l'article 237/16 du même Code dispose que cette étude analyse la possibilité de recourir à des systèmes alternatifs de production et d'utilisation d'énergie et qu'il énumère les éléments qu'elle doit au moins comprendre :

- la présentation des besoins énergétiques à satisfaire et les consommations d'énergie;
- une estimation du calcul de dimensionnement technique et les grandeurs de référence ainsi que les hypothèses de travail utilisées pour ce calcul;
- le cas échéant, une évaluation des contraintes d'utilisation, notamment en termes de maintenance, de disponibilité et de type de combustible envisagé;
- une évaluation des économies d'énergie;
- une estimation du coût économique et du temps de retour.

que l'article 568, § 2, alinéa 2, du Code dresse une liste complémentaire des mentions que doit comporter l'étude, parmi lesquelles figurent, entre autres, la nature des travaux et la destination ou les destinations du bien (4^o) et la superficie utile totale du bâtiment concerné et, le cas échéant, de la partie de celui-ci concerné par les travaux de reconstruction partielle ou faisant l'objet de l'extension (5^o);

Considérant que, en l'espèce, ces renseignements peuvent être retrouvés dans le dossier de la demande; que le moyen n'invoque pas la violation de cet article 568;

Considérant que l'article 237/10 du CWATUPE, visé au moyen, ne semble pas concerner de manière évidente et au premier chef la situation des voisins du projet immobilier; que les requérants ne précisent pas comment l'irrégularité qu'ils dénoncent leur ferait grief en ayant exercé une influence sur le sens de la décision prise ou les aurait privés d'une garantie; que leur requête n'indique pas de quelle erreur l'arrêté attaqué serait entaché à défaut pour son auteur de disposer de certains renseignements à procurer par l'étude de faisabilité, ou quelles modifications auraient pu être apportées au projet à la lumière d'une telle étude; que, compte tenu notamment de la présence dans le dossier de demande du formulaire d'engagement PEB, le Conseil d'État doit constater, sur le vu des renseignements actuellement en sa possession, que la décision attaquée n'aurait apparemment pas en l'espèce été différente sans le vice de procédure invoqué par les requérants;

Considérant, *prima facie*, que la recevabilité du quatrième moyen ne paraît pas établie".

L'examen effectué par l'arrêt rendu en suspension garde toute sa pertinence.

Les requérants ne démontrent pas en quoi *in concreto* l'absence d'une étude de faisabilité technique, environnementale et économique aurait empêché la partie adverse de se prononcer en connaissance de cause sur la demande de permis ou l'aurait induite en erreur.

Aucun des requérants n'allègue qu'il se proposerait d'habiter dans les immeubles dont la construction est autorisée par le permis attaqué ou d'acquérir des logements qui y sont situés. La performance énergétique des bâtiments en cause n'a aucune répercussion sur eux en tant que voisins. L'intérêt pour les questions environnementales qu'ils font valoir dans leur dernier mémoire ne se différencie pas de l'intérêt général et ne suffit donc pas à justifier leur intérêt au moyen. Partant, celui-ci est irrecevable.

Le quatrième moyen ne peut être accueilli.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le désistement d'instance à l'égard de Frédéric BALDAN est décrété.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes à concurrence d'un cinquième chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 400 euros chacune pour les première, deuxième, troisième et cinquième parties requérante, et 200 euros pour F. BALDAN, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt -deux juillet deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Simone GUFFENS